



MUNICIPALITE D'OLLON

AU CONSEIL COMMUNAL  
de et à

1867 OLLON

## PREAVIS MUNICIPAL n° 2011/05

### Augmentation de la participation de la Commune d'Ollon dans le capital de la société du



### 1. Introduction

Les installations patinoire et piscine prennent de l'âge. De gros investissements devront être consentis par la Commune ces prochaines années afin que ces installations, capitales tant pour notre tourisme que pour les indigènes, restent compétitives et attrayantes.

Actuellement, la société propriétaire de ces installations est la société du Centre des Sports de Villars SA, ci-après CDS, dont le capital se partage à parts égales entre l'Association pour le développement économique de Villars (ADEV) et la Commune. Le CDS est une société d'exploitation qui gère aussi les tennis couverts, propriété foncière de la Commune.

Avant de proposer à votre Conseil ces importants investissements, la Municipalité souhaite clarifier le statut de la société et/ou des immeubles piscine-patinoire. En effet, aucune entité n'est prête à s'engager unilatéralement dans une société dont elle n'est propriétaire qu'à 50 %, sachant que l'autre partenaire n'a pas les moyens de participer équitablement à ces investissements.

La solution possible de la reprise par la Commune des immeubles et la dissolution de la société, solution simpliste, a immédiatement été rejetée pour des questions de coût et d'efficacité. Le CDS a fait la preuve de son savoir-faire dans l'exploitation de ces installations. D'autre part, l'ADEV,

partenaire historique et important de la société, doit pouvoir y conserver un rôle, des compétences et ses sièges dans le Conseil d'Administration.

La Municipalité, de concert avec l'ADEV, a donc mandaté un expert neutre, afin de trouver la meilleure solution pour la Commune de s'assurer la mainmise sur les immeubles et installations, tout en maintenant le CDS en tant que société d'exploitation en partenariat avec l'ADEV.

Quatre scénarios ont fait l'objet d'une analyse détaillée que vous trouverez ci-après.

## 2. Quatre scénarios possibles

- A. Achat des immeubles du Centre des Sports de Villars SA par la Commune
- B. Achat de 2 actions afin d'obtenir la majorité simple
- C. Achat de 34 actions afin d'obtenir la majorité absolue
- D. Augmentation du capital de CHF 100'000.- afin d'obtenir la majorité absolue

### Analyse de ces différentes possibilités

#### Scénario A : Achat des immeubles du Centre des Sports de Villars SA par la Commune

Cette solution n'apporte aucun avantage à la Commune d'Ollon.

- Conséquences :
- coût administratif d'env. Fr. 50'000.- pour l'acte de vente à charge de la Commune et éventuellement Fr. 2'500.- pour les statuts ;
  - le prix de vente est basé sur l'estimation fiscale des trois parcelles. La parcelle 3236 - Chalet La Greina - est de Fr. 274'000.- ; la parcelle 3229 - Patinoire et bowling - est de Fr. 3'500'000.-. La parcelle 9067 - piscine et enchevêtrement de la patinoire est à déterminer. Le registre foncier doit l'évaluer. Pour le calcul de cette étude, celle-ci est estimée au même prix du m<sup>2</sup> que la patinoire soit Fr. 2'260'000.-. Le prix de vente total ascende donc à Fr. 6'034'000.- ;
  - pour la Commune d'Ollon, le coût fiscal et les frais sont : droit de mutation, la Commune renoncerait à la part communale de 1,1 % mais devra payer la part cantonale de 2,2 %, soit Fr. 132'748.- sur le prix d'acquisition, plus les frais de notaire de l'achat, soit environ Fr. 50'000.- d'où un total de Fr. 182'748.-. Une augmentation de la valeur fiscale des actions est à prévoir ;
  - en ce qui concerne le Centre des Sports, le coût fiscal et les frais sont : imposition au bénéfice ordinaire de la différence entre le prix de vente de Fr. 6'034'000.- et la valeur comptable des immeubles de Fr. 2'615'000.-, soit un bénéfice de Fr. 3'419'000.-. Le taux d'imposition est d'environ 23 % soit une charge fiscale de l'ordre de Fr. 786'370.-. A cela, il y a lieu d'ajouter le coût des statuts de Fr. 2'500.- d'où un coût global de Fr. 788'870.-. Le prix de vente des immeubles ne saurait être inférieur aux estimations fiscales car le fisc ne l'admettrait probablement pas et demanderait alors éventuellement une expertise.

### **Scénario B : Achat, sur 200 actions, de deux actions afin d'obtenir la majorité simple**

La Commune devient actionnaire à 51 % contre 49 % à l'ADEV. Solution simple mais qui n'apporte que la majorité simple à la Commune.

- Conséquences :
- coût d'investissement relativement bas, estimation Fr. 9'000.- ;
  - la vente doit obtenir l'accord des deux parties (acheteur/vendeur) et l'achat des deux actions ;
  - pas de majorité absolue, imposition du bénéfice sur vente d'actions pour l'ADEV (environ Fr. 900.-) ;
  - la Commune obtient la majorité absolue pour toutes les décisions sauf celles mentionnées à l'art. 3.7, ch. 1 à 8 des statuts actuels (voir annexe) et celles des modifications requises ;
  - aucun changement du fonctionnement de la société ni du mode de financement (subside et prêts) par la Commune ;
  - modification des statuts devant notaire intégrant deux changements. Le premier requiert l'unanimité des votes uniquement pour la décision de la réalisation des immeubles et du changement de leur affectation. Le second transforme les actions au porteur en des actions nominatives liées avec restriction de transmissibilité (droit préférentiel de souscription en faveur des actionnaires). Le troisième concerne l'art. 3.8. des statuts, 1<sup>er</sup> paragraphe, qui supprime le fait qu'un membre du conseil d'administration doit être actionnaire.

### **Scénario C : Achat de 34 actions afin d'obtenir la majorité absolue**

Le pourcentage du capital-actions, après l'achat des 34 actions à l'ADEV, sera de 67 % pour la Commune et 33 % pour l'ADEV.

- Conséquences :
- **la Commune d'Ollon obtient la majorité absolue** ;
  - coût fiscal nul pour la Commune d'Ollon ;
  - décision soumise à l'approbation des deux actionnaires pour la vente et l'achat des 34 actions ;
  - la Commune obtient la majorité absolue pour toutes les décisions sauf celles prévues dans les nouveaux statuts ;
  - les nouveaux statuts établis par le notaire comprennent trois modifications soit : la première requiert l'unanimité des votes uniquement pour la décision de la réalisation des immeubles et du changement de leur affectation. La seconde transforme les actions au porteur en des actions nominatives liées avec restriction de transmissibilité (droit préférentiel de souscription en faveur des actionnaires). La troisième concerne l'art. 3.8 des statuts, 1<sup>er</sup> paragraphe, qui supprime le fait qu'un membre du conseil d'administration doit être actionnaire ;
  - imposition du bénéfice sur vente d'actions pour l'ADEV (environ Fr. 15'500.-), investissement relativement important pour la Commune sans apport de liquidité au CDS, estimation Fr. 72'500.-.

### **Scénario D : Augmentation du capital de CHF 100'000.- afin d'obtenir la majorité absolue**

Le pourcentage du capital-actions, après l'augmentation du capital, sera de 67 % pour la Commune et 33 % pour l'ADEV.

- Conséquences :
- si l'investissement paraît relativement important pour la Commune d'Ollon (estimation Fr. 110'000,-), celle-ci **obtient ainsi la majorité absolue** ;
  - elle est soumise à l'approbation par la majorité des 2/3 des actionnaires selon les statuts ;
  - apport d'argent au CDS, pas d'imposition du bénéfice sur la vente d'actions pour l'ADEV ;
  - cela implique la renonciation de l'ADEV à la souscription du capital ;
  - la modification des statuts devant notaire doit intégrer quatre points. Le premier requiert l'unanimité des votes uniquement pour la décision et la réalisation des immeubles et du changement de leur affectation. Le second transforme les actions au porteur en des actions nominatives liées avec restriction de transmissibilité (droit préférentiel de souscription en faveur des actionnaires) et le troisième pour l'augmentation du capital de Fr. 100'000.-, soit un capital total de Fr. 300'000.-. Le quatrième concerne l'art. 3.8 des statuts, 1<sup>er</sup> paragraphe, qui supprime le fait qu'un membre du conseil d'administration doit être actionnaire ;
  - il n'y a pas de droit de timbre car franchise jusqu'à un million de capital.

Pour un même résultat, à savoir la prise de majorité absolue de la Commune sur la société, cette solution est plus onéreuse que la précédente mais elle a l'avantage de mieux protéger le capital en cas de perte. Elle doit faire l'objet d'une décision du Conseil communal en raison du montant à investir.

### 3. Choix de la variante

Le scénario "D" (Augmentation du capital de Fr. 100'000.- soit capital total après augmentation de Fr. 300'000.- (capital actuel Fr. 200'000.-)) est finalement retenu par la Municipalité pour les raisons citées ci-dessus.

Les statuts du CDS seront donc modifiés sur quatre points :

- a. **Augmentation du capital de Fr. 200'000.- à Fr. 300'000.-.**
- b. **Unanimité des votes uniquement pour la réalisation des immeubles ou pour le changement de leur affectation.**  
Cela permettra à l'ADEV, propriétaire historique de ces installations, de mettre son veto, si d'aventure, la Commune venait à vouloir réaliser une opération immobilière sur ces parcelles ou les destiner à des buts totalement différents.
- c. **Transformation des actions au porteur en actions nominatives liées avec restriction de transmissibilité (droit préférentiel de souscription en faveur des actionnaires)**  
Cette disposition permet à l'ADEV de reprendre pleine propriété des installations si la Commune voulait s'en séparer.
- d. **Plus anecdotique, suppression de l'obligation faite aux membres du conseil d'administration d'être actionnaires.**

Rappelons cependant que ce scénario implique que l'ADEV renonce à la souscription du capital. Une convention est signée en ce sens qui prévoit, entre autres, que l'ADEV conserve une garantie de représentation par deux de ses membres et que conformément à l'art. 680 du CO, elle ne se verra pas obligée de subventionner les investissements du Centre des Sports de Villars.

#### 4. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

**Le Conseil communal d'Ollon, dans sa séance du 7 octobre 2011,**

- ayant pris connaissance du préavis de la Municipalité n° 2011/05
- ayant entendu le rapport de la Commission des finances
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

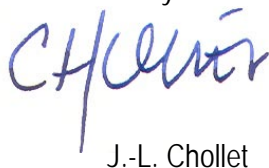
décide

1. d'**AUTORISER** la Municipalité à participer à l'augmentation du capital du Centre des Sports de Villars SA à hauteur de **Fr. 100'000.-**, soit l'entier de l'augmentation, contre remise des papiers valeurs (actions), ainsi que de participer aux frais d'augmentation du capital pour un montant de **Fr. 10'000.-**.
2. de lui **ACCORDER** à cet effet le financement par la trésorerie courante pour le montant de **Fr. 110'000.-**.
3. d'**AMORTIR** entièrement cette prise de participation l'année en cours, ou l'année qui suit l'investissement, par le compte 220.3302.

**Adopté par la Municipalité dans sa séance du 5 septembre 2011.**

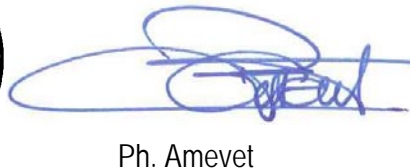
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

  
J.-L. Chollet



Le Secrétaire :

  
Ph. Amevet

Délégué municipal : M. Jean-Luc CHOLLET, Syndic  
Ollon, le 5 septembre 2011 / JLC